

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUHPerdata diatur di dalam pasal 1313 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari definisi tersebut, menurut para ahli hukum dianggap kurang lengkap dan mengandung banyak kelemahan, kelemahan-kelemahan tersebut adalah:¹

a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja

Hal ini dapat dilihat dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, dan bukan dari kedua pihak. Padahal dalam kehidupan sehari-hari disamping perjanjian sepihak juga dapat dijumpai suatu perjanjian dimana para pihaknya memiliki hak dan kewajiban.

b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa kesepakatan

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum. Kedua

¹ Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta,

tindakan tersebut merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya kesepakatan atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Pengertian “perbuatan” sangat luas, sementara maksud dari;p pengertian “perbuatan” dalam pasal 1313 KUHPerduta adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerduta dianggap terlalu luas karena dapat diartikan juga sebagai perjanjian perkawinan. Dalam perjanjian perkawinan disyaratkan ikut sertanya pejabat tertentu, sedangkan yang dimaksud perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerduta ialah hanya hubungan antara kreditur dan debitur saja yang meliputi lapangan harta kekayaan.

d. Pengertian perjanjian tanpa menyebut tujuan

Dalam pasal 1313 KUHPerduta tidak disebutkan mengenai tujuan dari diadakanya suatu perjanjian, sehingga tidak jelas maksud para pihak mengikatkan dirinya tersebut.

Atas dasar dan alasan-alasan tersebut diatas maka itulah para ahli hukum merasa perlu untuk merumuskan kembali apa yang dimaksud dengana perjanjian. Menurut Prof. Subekti, S.H, Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²

² Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 19.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana para pihak berdasarkan kata sepakat melaksanakan suatu hak dan kewajiban yang merupakan hubungan hukum dari adanya suatu perjanjian dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak tersebut.

Selain istilah perjanjian, istilah kontak juga sering dipakai dalam praktek bisnis. Namun masih banyak orang-orang yang menganggap bahwa perjanjian dan kontak memiliki pengertian yang berbeda.³

Para sarjana hukum seperti Mariam Darus Badruzaman, J.Satrio dan Purwahid Patrick, memberikan pandangannya bahwa istilah perjanjian dan kontrak mempunyai pengertian yang sama.⁴

2. Jenis-Jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian diantaranya adalah⁵:

a. Berdasarkan hak dan kewajiban

1) Perjanjian Sepihak

Merupakan perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak, dan hanya ada hak pada pihak lain.

2) Perjanjian timbal balik

Perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak.

³ Leli Joko, *Op. Cit*, hlm. 43.

⁴ *Ibid.*

⁵ Ratna Artha Windari, 2015, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, hlm. 27.

b. Berdasarkan keuntungan yang diperoleh

1) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian yang memberikan keuntungan hanya pada satu pihak saja.

2) Perjanjian Asas Beban

Perjanjian atas prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c. Berdasarkan Nama dan Pengaturan

1) Perjanjian Bernama (*Nominat*)

Kontrak nominat merupakan perjanjian yang dikenal dalam pasal 1319 KUHPerdara. Pasal 1319 KUHPerdara berbunyi: “Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini atau bab yang lalu”.

2) Perjanjian Tidak Bernama (*Inominat*)

Merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh hidup dan berkembang dalam masyarakat.

d. Berdasarkan Tujuan Perjanjian

1) Perjanjian Kebendaan

Perjanjian hak atas benda dialihkan atau diserahkan kepada pihak lain.

2) Perjanjian Obligatoir

Merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

3) Perjanjian Liberatoir

Perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada.

e. Berdasarkan Cara Terbentuknya Atau Lahirnya Perjanjian

1) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak.

2) Perjanjian Riil

Perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata.

3) Perjanjian Formal

Perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, jadi bentuknya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Aturan mengenai syarat sahnya perjanjian termuat dalam pasal 1320 KUHPerdara. Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Maksudnya adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan tidak ada paksaan dari pihak manapun.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dalam pasal 1330 KUHPerdara menentukan setiap orang cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap.

c. Suatu pokok persoalan tertentu / objek tertentu

Hal ini diatur dalam pasal 1332 KUHPerdara yang menentukan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang / kausa yang halal

Maksudnya adalah hal-hal yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu tidak bertentangan dengan undang-undang, dengan kesusilaan dan dengan ketertian umum.

Dari syarat sahnya perjanjian tersebut, syarat pertama dan syarat kedua disebut sebagai syarat subyektif, karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh subjek perjanjian. Apabila syarat subyektif tersebut tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Sedangkan syarat ke tiga dan ke empat merupakan syarat obyektif, karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Apabila syarat objektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum apabila didalam suatu perjanjian tersebut terdapat hal-hal⁶:

a. Paksaan (*dwang*)

Setiap pihak yang akan membuat suatu perjanjian harus berdasarkan keinginannya sendiri dan tidak ada paksaan dari orang lain yang menyebabkan ia terpaksa melakukan perjanjian tersebut. Paksaan dalam hal ini salah satunya dapat berbentuk ancaman, misalnya suatu ancaman yang ditujukan untuk pihak tertentu yang bertujuan agar pihak tersebut memberikan haknya.

b. Penipuan (*bedrog/fraud*)

Penipuan adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ini pihak yang ditipu memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu timbul karena adanya tipuan atau sengaja diarahkan pada suatu yang bertentangan dengan kehendaknya.

⁶ Leli Joko Suryono, *Op. Cit*, hlm. 49

c. Kesestatan atau kekeliruan (*dwaling*)

Didalam hal ini salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki presepsi yang sakah terhadap suatu objek atau subjek perjanjian.

Ada dua macam kekeliruan yang diantaranya adalah:

- 1) *Error in Person*, yaitu kekeliruan pada orangnya
- 2) *Error in substantia*, yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda.

d. Penyalahgunaan keadaan

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat memberikan putusan yang independen. Penekanan tersebut terjadi karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus atau kedudukan yang dominan.

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, melainkan merupakan pemikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan dibelakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam perturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif

dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut.⁷

Pada umumnya asas hukum itu berubah mengikuti kaedah hukumnya, sedangkan kaedah hukum akan berubah mengikuti perkembangan masyarakat, jadi terpengaruh waktu dan tempat.⁸

Didalam hukum perjanjian mengenal beberapa asas yang menjadi dasar berkehendak bagi para pihak yang membuat suatu perjanjian, diantaranya adalah⁹:

a. Asas konsensualisme

Asas ini berarti kesepakatan, asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak. Berarti perjanjian tersebut telah sah dibuat, dan para pihak telah setuju dengan pokok-pokok perjanjian, serta menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.

b. Asas kekuatan mengikat

Asas kekuatan mengikat adalah suatu asas yang menentukan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak yang bersangkutan sebagaimana mengikatnya undang-undang.

⁷ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta, hlm. 34.

⁸ *Ibid* hlm. 35.

⁹ Leli Joko suryono, *Op.Cit.* hlm. 61.

c. Asas kebebasan berkontrak

Merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak tentang apapun asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Suatu perjanjian harus berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati dan harus sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

e. Asas *pacta sunt servanda*

Asas ini memiliki arti bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak menjadi sebuah undang-undang yang harus dipatuhi oleh pihak yang membuatnya. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak yang telah membuat perjanjian tersebut, karena dengan adanya asas ini perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak mengikat sebagai undang-undang.

f. Asas kepercayaan

Asas kepercayaan merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain menaruh kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama

lain akan melaksanakan janjinya untuk menjalankan prestasi sesuai yang telah diperjanjikan.

g. Asas persamaan hukum

Asas persamaan hukum menempatkan para pihak dalam persamaan derajat. Sehingga para pihak yang membuat suatu perjanjian kedudukannya sama serta memiliki hak dan kewajiban yang sama.

h. Asas keseimbangan

Asas ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan hukum. Dimana kreditur memiliki hak untuk menuntut suatu prestasi dari debitur, namun kreditur juga harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Disini terlihat bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

i. Asas moral

Asas moral terlihat dari suatu perikatan yang sewajarnya, dimana perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Asas moral juga disimpulkan dalam Pasal 1339 KUHPdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

j. Asas kepatutan

Asas kepatutan berkaitan dengan isi perjanjian, dimana perjanjian tersebut juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

k. Asas kebiasaan

Asas kebiasaan menyatakan bahwa hal-hak yang menurut kebiasaan secara diam-diam selamanya dianggap diperjanjikan.

l. Asas kepribadian

Asas kepribadian ini sebenarnya menerangkan pihak-pihak mana yang terikat dalam perjanjian. Pasal 1315 KUHPerdara menyebutkan bahwa pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri meminta ditetapkannya suatu janji atas nama diri sendiri. Selain itu diatur pula dalam pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberikan keuntungan bagi pihak ketiga, selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317 KUHPerdara. Oleh karena itu, perjanjian hanya mengikat para pihak yang memuatnya dan tidak mengikat pihak ketiga. Maka asas ini dinamakan asas kepribadian

5. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian kita amati dan uraikan unsur-unsur yang ada didalamnya, maka unsur yang ada disana dapat kita kelompokkan dalam beberapa kelompok sebagai berikut¹⁰:

- a. Unsur *Essensialia*, adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada didalam perjanjian, unsur mutlak dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Unsur *essensialia* meliputi syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara.
- b. Unsur *Naturalia*, adalah unsur yang melekat pada perjanjian dan tidak disebutkan secara jelas oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak. Unsur ini merupakan sifat alami (natuur) perjanjian secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti penjual menjamin bahwa barang tidak ada yang cacat.¹¹
- c. Unsur *Accidentalialia*, adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.¹²

¹⁰ J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 67-68.

¹¹ Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta, FH UII Press, hlm. 67.

¹² J.Satrio, *Op.Cit.*

6. Pelaksanaan Perjanjian

Menurut Abdul Kadir Muhammad, pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak agar tercapai apa yang menjadi tujuan bersama.

Kewajiban yang inilah yang disebut prestasi, sedangkan jika salah satu pihak atau bahkan kedua pihak tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat maka hal itu disebut sebagai wanprestasi.

a. Prestasi

Prestasi adalah pemenuhan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan perjanjian. Kewajiban itu adalah kewajiban kontraktual, yang dapat berasal dari peraturan perundang-undangan, kontrak atau perjanjian yang dibuat para pihak, kepatutan dan kebiasaan.¹³ Bentuk dan cara melakukan prestasi tertuang dalam pasal 1239 KUHPerdara yang terdiri atas:

- 1) Benda/ barang, pemenuhannya dapat dilakukan dengan cara penyerahan benda secara langsung kepada pihak lainnya
- 2) Jasa/ tenaga dan keahlian, pemenuhannya dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang “menjual” tenaga atau keahliannya.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, prestasi ini menuntut sikap pasif salah satu pihak atau para pihak karena ia tidak diperbolehkan melakukan sesuatu sebagaimana yang diperjanjikan.

¹³ Suhendro, 2014, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik dan Praktik Yudisial*, Yogyakarta, FH UII Press, hlm. 87.

Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian atau kontrak. Kewajiban untuk memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya adalah hakikat dari suatu perjanjian atau kontrak. Kewajiban untuk memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditor.¹⁴

b. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹⁵

Wanprestasi berkaitan dengan tidak dipenuhinya kewajiban perikatan atau dengan kata lain berkaitan dengan masalah “pembayaran” perikatan. Suatu perikatan wajib untuk dipenuhi, karena dipenuhinya suatu perikatan merupakan tujuan pokok dari suatu perikatan. Tidak memenuhi kewajiban perikatan, diluar kesepakatan kreditor merupakan suatu pelanggaran.¹⁶

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitor dapat berupa empat macam, yaitu:¹⁷

¹⁴ *Ibid*, hlm. 88.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 89.

¹⁶ J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 14.

¹⁷ Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 41.

- 1) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi dapat disebabkan karena dua hal, yaitu:¹⁸

- 1) Kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang telah diketahui dan dikehendaki oleh debitur.
- 2) Kelalaian, yaitu debitur melakukan suatu kesalahan tetapi perbuatan itu tidak dimaksudkan untuk terjadinya wanprestasi. Segala bentuk kelalaian atau wanprestasi yang dibuat oleh debitur, mengakibatkan debitur wajib:
 - a) Memberikan ganti rugi kepada kreditur, sesuai yang diatur dalam pasal 1243 sampai 1252 KUHPerdara. Ganti kerugian karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti kerugian yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dan debitur.¹⁹ Suatu ganti kerugian karena adanya keterlambatan, kreditur dapat memberikan somasi atau teguran kepada debitur minimal sebanyak tiga kali.

¹⁸ Leli Joko Suryono, *Op. Cit*, hlm. 72.

¹⁹ Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, 2008, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Yogyakarta, Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 40.

Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yang merupakan pernyataan lalai yakni teguran atau pemberitahuan yang dilakukan kreditur kepada debitur bahwa perjanjian itu harus ditepati dengan apa yang tercantum dalam pemberitahuan tersebut. Apabila setelah somasi tersebut diberikan namun tidak diindahkan oleh debitur barulah kreditur dapat menuntut kepada debitur untuk membayar ganti kerugian.

- b) Pembatalan atau pemutusan perjanjian sehingga membawa kedua belah pihak untuk kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
- c) Peralihan resiko.
- d) Membayar biaya perkara, jika sampai diperkarakan didepan pengadilan.

Tuntutan dari seorang kredutur terhadap debitur yang lalai dapat dilakukan dengan:

- a) Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
- b) Meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tapi tidak sebagaimana mestinya.

- c) Menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
- d) Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

c. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Overmacht adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi serang debitur untuk melakukan prestasi sebelum ia lalai/alpa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.²⁰

Ada tiga syarat *overmacht*, yaitu²¹:

- 1) Harus ada halangan untuk memenuhi kewajibannya;
- 2) Halangan itu terjadi karena kesalahan dari debitur;
- 3) Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur;

Ada beberapa akibat *overmacht*, yaitu:²²

- 1) Kreditur tidak dapat minta pemenuhan prestasi (pada *overmacht* sementara sampai berakhirnya keadaan *overmacht*);

²⁰ Leli Joko Suryono, *Op. Cit.*, hlm. 75.

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

- 2) Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian (Pasal 1244-1245 KUHPerdara);
- 3) Pihak lawan tidak perlu meminta pemutusan perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdara tidak berlaku, putusan hakim tidak berlaku);
- 4) Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan.

7. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi karena suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki atau tidak dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut antara lain:²³

- a. Telah ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang-undang telah menetapkan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus;
- d. Adanya suatu pernyataan untuk menghentikan perjanjian;
- e. Karena putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.

²³ Ratna Artha Windari, *Op.Cit*, hlm. 27.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Menurut pasal 1548 KUHPerdara perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang telah disanggupi pihak tersebut.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, yang berarti ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.²⁴

Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari buku III KUHPerdara, berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang menggunakan waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.²⁵

Sewa menyewa ini merupakan suatu bentuk perjanjian yang bersifat perorangan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan, yaitu dengan perjanjian sewa-menyewa ini kepemilikan terhadap objek sewa tersebut tidak beralih kepada penyewa tetapi tetap menjadi hak milik dari yang menyewakan.

²⁴ Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 90.

²⁵ Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 41.

2. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Menurut pasal 1550-1554 KUHPerdara, kewajiban dari pihak yang menyewakan, adalah:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- b. Memelihara barang yang disewakan dengan baik;
- c. Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan mengenakan barang yang disewa dengan aman selama berlakunya perjanjian sewa-menyewa;
- d. Menanggung segala kekurangan dari barang yang disewakan yang dapat merintangi pemakaian barang itu, walaupun pihak yang menyewakan tidak mengetahui sejak perjanjian sewa dibuat;
- e. Mengganti kerugian akibat cacadnya barang sewa;
- f. Tidak diperkenankan selama waktu sewa mengubah wujud maupun tataan barang yang disewakan.

Sementara menurut Prof. Subekti, pihak yang menyewakan diwajibkan:²⁶

- a. Menyerahkan barang yang disewakan itu kepada si penyewa;
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
- c. Memberikan si penyewa kenikamatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

²⁶ Subekti, *op.cit*, hlm. 91.

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya mrmbantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya.

Selain itu, pihak yang menyewakan selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan paa barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa.²⁷

3. Kewajiban Pihak Penyewa

Menurut pasal 1559-1566 KUHPerdara, kewajiban si penyewa adalah:

- a. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan;
- b. Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya;
- c. Mengganti kerugian untuk segala kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam didalam rumah yang disewa selama waktu sewa;
- d. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semula apabila perjanjian sewa-menyewa telah habis waktunya;
- e. Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang baik;

²⁷ *Ibid*, hlm. 91.

- f. Tidak diperbolehkan menyewakan lagi barang sewanya kepada orang lain.

Jika penyewa memakai barang yang disewa tidak sesuai dengan apa yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menimbulkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya.

4. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek suatu perjanjian.²⁸

Sedangkan menurut pasal 1553 KUHPerdara dikatakan bahwa apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” ini dapat disimpulkan, bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apapun dari pihak lawannya, yang berarati kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.²⁹

Berdasarkan pasal 1553 KUHPerdara tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa:

²⁸ *Ibid.* hlm. 94.

²⁹ *Ibid.*

- a. Resiko dari barang yang disewakan musnah sebagai akibat dari peristiwa yang terjadi diluar kesalahan para pihak, akan berakibat perjanjian sewa-menyewa tersebut menjadi gugur demi hukum dan masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut dari pihak lain.
- b. Bila barang yang disewakan musnah dan sebagai akibat dari kemusnahan barang itu masih dapat digunakan dan dinikmati yang masih tertinggal, maka dalam hal ini penyewa dapat memilih:
- c. Meminta pengurangan harga sewa seimbang dengan bagian yang musnah;
- d. Menuntut pembatalan sewa-menyewa.

5. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa

Berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa dapat terjadi yaitu apabila:

- a. Waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa telah habis. Sesuai dengan Pasal 1570 KUHPerdara jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu.

Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdara, jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak

menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

- b. Salah satu pihak memutuskan perjanjian sewa-menyewa.

Menurut ketentuan pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara, dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Artinya, yang tidak putus hubungannya hanya hak sewanya, sedangkan hak yang lain hapus. Sedangkan menurut pasal 1575 KUHPerdara, perjanjian sewa-menyewa tidak sekali-sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa.³⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Gedung Milik Daerah

1. Pengertian Gedung Milik Daerah

Gedung milik daerah merupakan salah satu aset atau barang milik daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lain yang sah misalnya penerimaan hibah.³¹

Aset atau barang milik daerah merupakan salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. oleh karena itu, harus dikelola dengan baik dan benar

³⁰ P.N.H Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm 309.

³¹ <http://www.ksap.org/sap/pengelolaan-aset-daerah>, diakses pada 12 Desember 2016, pukul 18.10 WIB.

sehingga akan terwujud pengelolaan barang milik daerah yang transparan, efisien, dan akuntabel.

2. Pengelolaan dan Pemanfaatan Gedung Milik Daerah

Pengelolaan dan pemanfaatan gedung milik daerah yang merupakan salah satu barang milik daerah yang semakin berkembang dan kompleks sehingga perlu dikelola secara optimal. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, pengelolaan dan pemanfaatan barang milik daerah dapat dilakukan dengan:

- a. Sewa, yaitu pemanfaatan barang milik Negara/daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Dari pengertian sewa tersebut terdapat tiga kata kunci yang dapat digaris bawahi, yaitu:³²
 - 1) Pemanfaatan barang milik daerah;
 - 2) Dalam jangka waktu tertentu;
 - 3) Menerima imbalan uang tunai.

Jangka waktu yang merupakan kata kunci kedua ini dinyatakan dalam perjanjian guna memberikan kesempatan bagi pemerintah daerah selaku penyewa dari barang tersebut untuk mengevaluasi pelaksanaan sewa menyewa ini.

Barang milik daerah yang dapat disewakan meliputi:

32

http://www.bppk.depkei.go.id/webpkn/images/e-book/Pemanfaatan_BMD/ebooks/pemanfaatan-bmd.pdf, diakses pada 21 Februari 2017, pukul 13.00 WIB.

- 1) Barang milik daerah yang bergerak, yang meliputi kendaraan dan alat-alat besar;
- 2) Serta barang-barang yang tidak bergerak yang meliputi mess, wisma, gedung, gudang, toko, dan tanah.

Untuk dapat disewakan kepada pihak ketiga, barang-barang tersebut harus ditetapkan oleh kepala daerah. Jangka waktu penyewaan maksimal 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang apabila menguntungkan bagi daerah.

- b. Pinjam pakai, yaitu penyerahan penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir, diserahkan kembali kepada pengelola barang. Dalam bentuk pemanfaatan pinjam pakai, tidak ada imbalan baik berupa uang maupun barang dari pihak yang dipinjami. Setelah masa pakai itu selesai (paling lama dua tahun) maka barang milik daerah tersebut harus sudah dikembalikan ke pengelola barang.³³
- c. Kerjasama pemanfaatan, yaitu pendayagunaan barang milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan Negara bukan pajak /pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya. Ada tiga kata kunci dalam pengertian kerjasama pemanfaatan ini, yaitu.³⁴

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

- 1) Pendayagunaan barang milik daerah;
- 2) Dalam jangka waktu tertentu;
- 3) Dalam rangka peningkatan pendapatan daerah.

Dalam kata kunci yang pertama menjelaskan bahwa kerjasama pemanfaatan barang milik daerah ini menjadi salah satu upaya pendayagunaan barang milik daerah yang nantinya akan meningkatkan efektivitas barang tersebut dan memberikan pendapatan bagi daerah yang termasuk didalam kata kunci ketiga. Sedangkan jangka waktu kerjasama pemanfaatan ini memberikan kepastian bahwa setelah perjanjian ini berakhir maka barang milik daerah tersebut harus dikembalikan tepat waktu kepada pemerintah daerah dan menghindari pemindahan kepemilikan.

Mitra kerja sama pemanfaatan atas barang milik daerah ini ditetapkan melalui tender, kecuali untuk barang milik daerah yang bersifat khusus dilaksanakan dengan penunjukan langsung.

- d. Bangunan Guna Serah, yaitu pemanfaatan barang milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Setelah bangunan dan sarana lainnya telah siap digunakan, kemudian pihak ketiga

mendayagunakannya selama jangka waktu tertentu yaitu paling lama tiga puluh tahun sejak dimulai masa pengoperasiannya³⁵. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, maka pihak ketiga yang memanfaatkan barang milik daerah tersebut untuk menyerahkan kembali tanah beserta bangunan, sarana dan fasilitasnya kepada pemerintah daerah.

- e. Bangunan Serah Guna, yaitu pemanfaatan barang milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Bentuk pemanfaatan bangunan serah guna pada dasarnya mirip dengan bentuk pemanfaatan bangunan guna serah. Namun yang membedakan adalah ada proses penyerahan bangunan yang siap pakai beserta sarana dan fasilitasnya kepada pemerintah daerah terlebih dahulu. Selanjutnya oleh pemerintah daerah, tanah dan/atau bangunan tersebut diserahkan kembali kepada pihak lain untuk didayagunakan selama jangka waktu tertentu yaitu paling lama tiga puluh tahun sejak dimulainya masa pengoperasian³⁶.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

3. Prosedur Pemanfaatan Gedung Milik Daerah

a. Sewa

Dalam melaksanakan penyewaan, prosedur yang harus dilaksanakan adalah:³⁷

1) Permohonan Sewa

Calon penyewa harus mengajukan surat permohonan sewa disertai dokumen pendukung yang diserahkan kepada pengelola barang yang akan disewakan. Surat permohonan sewa yang diajukan harus memuat data mengenai calon penyewa, latar belakang permohonan sewa, jangka waktu penyewaan serta peruntukan sewa. Sedangkan dokumen pendukung yang diantaranya adalah pernyataan kesediaan dari calon penyewa untuk menjaga dan memelihara barang milik daerah serta mengikuti ketentuan yang berlaku selama jangka waktu sewa dan data barang milik daerah yang diajukan untuk dilakukan sewa.

2) Penelitian Oleh Pangelola Barang

Pengelola barang akan melakukan penelitian terhadap surat permohonan dan dokumen pendukung yang diajukan untuk menguji atas kelayakan penyewaan terkait permohonan dari calon penyewa.

³⁷ *Ibid.*

Setelah itu, pengelola barang akan menugaskan Penilai Pemerintah atau Penilai Publik untuk melakukan penilaian objek sewa guna memperoleh nilai wajar barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang akan disewakan. Hal ini diperlukan sebagai tariff pokok sewa.

Apabila terdapat permohonan sewa dari beberapa calon penyewa dalam waktu yang bersamaan, pengelola barang dapat menentukan penyewa dengan didasarkan pada pertimbangan aspek pengamanan dan pemeliharaan barang milik daerah, serta calon penyewa yang paling menguntungkan bagi pemerintah.

Setelah melakukan penelitian, pengelola barang mengajukan usulan permohonan sewa kepada Gubernur.

3) Persetujuan dan Keputusan Penyewaan

Gubernur akan memberikan persetujuan atas permohonan sewa yang diajukan dengan mempertimbangkan hasil penelitian dan kajian kelayakan yang telah dilakukan oleh pengelola barang. Apabila Gubernur tidak menyetujui permohonan sewa tersebut, Gubernur akan menerbitkan surat penolakan kepada pihak yang disertai dengan alasan. Namun apabila Gubernur menyetujuinya, maka Gubernur akan menerbitkan surat persetujuan penyewaan barang milik daerah

berupa tanah dan/atau bangunan. Surat persetujuan dari Gubernur didalamnya yang harus termuat, yaitu:

- a) Data barang milik daerah yang disewakan;
- b) Data penyewa
- c) Pelaksanaan penyewaan yang akan diatur lebih lanjut dalam surat perjanjian sewa-menyewa;
- d) Pokok-pokok isi surat perjanjian sewa menyewa;
- e) Jangka waktu perjanjian sewa-menyewa (maksimal lima tahun dan dapat diperpanjang);
- f) Adanya pengenaan retribusi untuk selain penyewaan terhadap pemanfaatan barang milik daerah, sebagaimana dinyatakan dalam peraturan daerah.

4) Penandatanganan Surat Perjanjian Sewa Menyewa

Setelah terbit keputusan tentang persetujuan penyewaan barang milik daerah, maka langkah berikutnya adalah melakukan penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa. Surat perjanjian sewa menyewa ini ditandatangani oleh pengelola atas nama kepala daerah dengan pihak penyewa.

b. Pinjam Pakai

Prosedur untuk melakukan pemanfaatan barang milik daerah dengan pinjam pakai adalah sebagai berikut³⁸:

1) Permohonan Pinjam Pakai

³⁸ *Ibid.*

Dalam pelaksanaan pinjam pakai, calon peminjam pakai mengajukan permohonan pinjam pakai kepada pengelola barang. Permohonan persetujuan pinjam pakai paling sedikit memuat pertimbangan yang mendasari permohonan pinjam pakai, identitas peminjam pakai, tujuan penggunaan objek pinjam pakai, rincian data objek pinjam pakai yang dibutuhkan dan jangka waktu pinjam pakai.

2) Penelitian Oleh Pengelola

Setelah itu pengelola barang akan melakukan penelitian atas permohonan pinjam pakai. Penelitian yang dilakukan oleh pengelola barang ini meliputi:

- a) Kepastian belum digunakan atau tidak adanya penggunaan barang milik daerah;
- b) Tujuan penggunaan objek pinjam pakai;
- c) Jangka waktu pinjam pakai.

Hasil dari penelitian yang dilakukan oleh pengelola barang akan menjadi pertimbangan bagi kepala daerah dalam memberikan persetujuan/penolakan atas permohonan pinjam pakai.

3) Persetujuan Pinjam Pakai

Setelah adanya permohonan dari calon peminjam pakai, dan setelah melalui penelitian yang dilakukan oleh pihak pengelola barang, maka kepala daerah akan memutuskan

apakah permohonan pinjam pakai tersebut disetujui atau ditolak. Karena pengelola barang milik daerah hanya dapat meminjamkaikan barang milik daerah apabila telah mendapatkan persetujuan dari kepala daerah.

4) Penandatanganan Surat Perjanjian Pinjam Pakai

Setelah diperoleh persetujuan dari kepala daerah atau pengelola, maka dibuatlah surat perjanjian pinjam pakai barang milik daerah yang ditandatangani oleh pengelola atas nama kepala daerah dan oleh peminjam pakai.

5) Penyerahan Barang Milik Daerah

Tindak lanjut dari adanya surat perjanjian pinjam pakai adalah diserahkannya barang milik daerah. Penyerahan barang milik daerah untuk dipinjamkaikan ini harus dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.

c. Kerja sama pemanfaatan

Prosedur yang dilalui untuk melakukan kerja sama pemanfaatan adalah:³⁹

1) Pengajuan Permohonan Kerja Sama Pemanfaatan

Langkah pertama pelaksanaan kerja sama pemanfaatan adalah pengajuan permohonan kerja sama pemanfaatan dari pihak ketiga ke panitia tender/lelang.

2) Penelitian Oleh Pengelola Barang

³⁹ *Ibid.*

Setelah data permohonan kerja sama pemanfaatan diterima, maka selanjutnya akan dilakukan penelitian oleh pengelola barang apakah data tersebut sudah sesuai ketentuan, setelah itu hasil penelitian akan dimasukkan dalam berita acara hasil penelitian.

3) Persetujuan dan Keputusan dari Kepala Daerah

Langkah selanjutnya yang dilakukan oleh pengelola barang adalah dengan memberikan dan menyampaikan saran pertimbangan kepada kepala daerah mengenai hasil penelitian serta menyiapkan surat jawaban penolakan atau persetujuan pemanfaatan dari kepala daerah.

4) Penandatanganan Surat Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan

Langkah selanjutnya adalah menandatangani surat perjanjian kerja sama pemanfaatan yang telah dibuat yang ditandatangani oleh pengelola barang atas nama kepala daerah dan mitra kerja sama.

5) Serah Terima Barang Milik Daerah

Serah terima barang milik daerah ini harus didokumentasikan dalam berita acara terima barang milik daerah sebagai bukti bahwa pihak ketiga sudah menerima barang untuk dimanfaatkan.

d. Bangunan Guna Serah

Dalam melakukan pemanfaatan bangunan guna serah prosedur yang harus dilakukan adalah sebagai berikut.⁴⁰

1) Pengajuan permohonan

Langkah pertama dari pelaksanaan pemanfaatan barang milik daerah yang berbentuk bangunan guna serah adalah pengajuan permohonan penggunausahaan kepada panitia tender/lelang dengan melampirkan data yang telah disyaratkan.

2) Penelitian Oleh Pengelola Barang

Setelah surat permohonan diterima oleh panitia, selanjutnya akan ada penelitian dari panitia apakah surat permohonan tersebut sudah sesuai dengan syarat yang ditentukan.

3) Persetujuan Pemanfaatan Oleh Kepala Daerah

Selanjutnya panitia akan menyampaikan hasil pertimbangan penilaian kepada kepala daerah lalu panitia akan menyiapkan keputusan kepala daerah tentang persetujuan pemanfaatan.

4) Penandatanganan Surat Perjanjian Guna Serah

Sebelum dimulainya pemanfaatan barang melalui bangunan guna serah, maka dibuatlah surat perjanjian bangunan guna serah yang akan ditandatangani oleh pengelola atas nama kepala daerah dan mitra kerja sama.

5) Serah Terima Bangunan Saat Perjanjian Berakhir

⁴⁰ *Ibid.*

Setelah masa pengoperasian bangunan guna serah berakhir sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian, maka dilakukan penyerahan kembali bangunan gedung beserta fasilitasnya kepada pemerintah daerah.

e. Bangunan Serah Guna

Untuk melakukan pemanfaatan bangunan serah guna, prosedur yang harus dilakukan antara lain:⁴¹

1) Pengajuan permohonan

Langkah pertama dari pelaksanaan pemanfaatan barang milik daerah yang berbentuk bangunan serah guna adalah pengajuan permohonan pemanfaatan serah guna kepada panitia tender/lelang dengan melampirkan data yang telah disyaratkan.

2) Penelitian Oleh Pengelola Barang

Setelah surat permohonan diterima oleh pengelola barang, selanjutnya akan ada penelitian dari panitia apakah surat permohonan tersebut sudah sesuai dengan syarat yang ditentukan.

3) Persetujuan Pemanfaatan Oleh Kepala Daerah

Selanjutnya panitia akan memberikan saran atau pertimbangan kepada kepala daerah. setelah itu apabila kepala daerah memberikan persetujuan maka selanjutnya

⁴¹ *Ibid.*

kepala daerah membuat persetujuan dan menandatangani keputusan tentang persetujuan pemanfaatan yang telah disiapkan oleh panitia.

4) Penandatanganan Surat Perjanjian Bangunan Serah Guna

Setelah terbit surat keputusan kepala daerah tentang pemanfaatan barang milik daerah melalui bentuk pemanfaatan serah guna, langkah berikutnya adalah pembuatan dan penandatanganan surat perjanjian bangunan serah guna yang. Penandatanganan tersebut dilakukan oleh pengelola atas nama kepala daerah dengan mitra kerja.

5) Penyerahan Barang Milik Daerah

Setelah masa pengoperasian berakhir, sesuai dengan perjanjian maka dilakukan penyerahan kembali bangunan/gedung beserta fasilitas kepada pemerintah daerah yang dituangkan dalam berita acara serah terima barang milik daerah.

4. Asas – Asas Pengelolaan Gedung Milik Daerah

Didalam pengelolaan barang milik daerah termasuk gedung milik daerah, terdapat beberapa asas yang harus terpenuhi agar pelaksanaan

pengelolaan barang milik daerah dapat dijalankan dengan baik dan benar. Asas – asas tersebut diantaranya adalah.⁴²

- a. Asas fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah dibidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa pengguna barang, pengguna barang, pengelola barang dan Kepala Daerah sesuai fungsi, wewenang serta tanggung jawab masing-masing;
- b. Asas kepastian hukum, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan;
- c. Asas tansparansi, yaitu penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah harus transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar;
- d. Asas efisiensi, yaitu pengelolaan barang milik daerah diarahkan agar barang milik daerah digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal;
- e. Asas akuntabilitas, yaitu pengelola barang milik daerah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat;

⁴² Oktafia Permatadewi, 2015, *Pengaturan Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menewa Gedung Plaza Medan Fair Oleh Dinas Pendapatan Daerah* (Tugas Akhir/SKripsi di Universitas Sumatera Utara)

- f. Asas kepastian nilai, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus didukung adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah serta penyusunan neraca Pemerintah Daerah.